



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	13.07.2026	0111/26 - I/62
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	20.07.2026		
Ortsbeirat Dutenhofen			
Magistrat	31.08.2026		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	08.09.2026		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Dutenhofen
77. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar
für den Bereich "Dutenhofener See"
- Abschließender Beschluss -**

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Plankarte der 77. Änderung des FNP
Begründung mit Umweltbericht (Teil A: Begründung)
Begründung mit Umweltbericht (Teil B: Umweltbericht)

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):

1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

Über die Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird wie in Anlage „Abwägungsvorschlag“ dargelegt entschieden.

2. Abschließender Beschluss

- 2.1 Die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassung 1.2 einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen.

Wetzlar, den 13.07.2026

gez. Hundertmark

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Für den Bereich des Dutenhofener Sees gibt es einen Bebauungsplan, der am 21.01.1981 Rechtskraft erlangt hat.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 08 „Dutenhofener See“ von 1981 wurden unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und wasserrechtlichen Anforderungen die verschiedenen freizeitbezogenen Nutzungen bauleitplanerisch geordnet.

Hauptaugenmerk lag dabei auf dem Bereich des Campingplatzes sowie dem daran anschließenden Bereich des Badestrandes und den sonstigen wassersportbezogenen Nutzungen.

In den letzten Jahren wurden im Umfeld der Gaststätte "Zum Anker" weitere Nutzungen etabliert und neue Angebote zur Freizeitgestaltung und Unterhaltung geschaffen.

Die tatsächliche bauliche und sonstige Nutzung entspricht in der Gesamtbetrachtung den Inhalten des Bebauungsplanes von 1981, jedoch bestehen in der räumlichen Zuordnung bzw. der Festsetzung des Sondergebietes Gaststätte und der Grünflächen Abweichungen zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem tatsächlichen Bestand bzw. den tatsächlichen Nutzungen.

Des Weiteren sind nicht alle Anlagen und Nutzungen dauerhaft bauordnungsrechtlich genehmigt. Insbesondere das ganzjährig genutzte Festzelt, das zurzeit im Überschwemmungsgebiet liegt und als bauliche Anlage in die Kategorie „Fliegende Bauten“ einzustufen ist, bedarf einer bauordnungs- und planungsrechtlich langfristigen Lösung.

Da seitens der Stadt Wetzlar ein Erfordernis erkannt wird, das Umfeld der bestehenden Gaststätte und des Badestrandes städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen, ist der rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Bereich zu ändern.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll über die Festsetzung u. a. von privaten Grünflächen, Verkehrsflächen und Sonstigen Sondergebieten für Gastronomie bzw. für Freizeit Zwecke Planungssicherheit erzielt werden. Naturschutzfachliche, immissionsschutzrechtliche und wasserrechtliche Anforderungen sind im Verfahren zu beachten. Im Änderungsbereich sind zurzeit Grünflächen, öffentliche Parkflächen und ein Sondergebiet Gaststätte festgesetzt.

Außer für den Bebauungsplan besteht auch Änderungsbedarf für den Flächennutzungsplan.

Im Bereich der geplanten Änderung stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar Grünflächen, eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkfläche" sowie eine Wasserfläche dar.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, den Bestand planungsrechtlich abzusichern und eine weitere städtebauliche Entwicklung durch den Bau eines neuen Veranstaltungsgebäudes zuzulassen und zu ordnen.

Da sich das Naherholungsgebiet Dutenhofener See mit seinen Bestandteilen Campingplatz, Badensee mit Sandstrand, Gaststätte mit Seeterrasse und Biergarten in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt hat, deckt der wirksame Flächennutzungsplan diese

Entwicklung nicht mehr vollständig ab.

Die Nutzung des Geländes entspricht grundsätzlich noch den Vorgaben des Flächennutzungsplans, doch gibt es mittlerweile räumliche Abweichungen und weitere Nutzungsangebote zur Freizeitgestaltung, die mitaufgenommen werden sollen.

Das Vorhaben stimmt folglich nicht vollständig mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Es ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, wobei die Flächen im Geltungsbereich zukünftig als Sondergebiet „Gaststätte“, Grünfläche und Parkfläche dargestellt werden. Die Bezeichnung Sondergebiet anstatt Sonderbaufläche wurde analog zu den Vorgaben des Flächennutzungsplanes von 1981 gewählt. Die Wasserfläche wird wieder unverändert übernommen.

Da die vorliegende Flächennutzungsplanänderung mit einer parallelen Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, wurde ein gemeinsamer Umweltbericht für die Bebauungsplanänderung und die Flächennutzungsplanänderung erstellt.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat am 25.06.2019 den Einleitungsbeschluss zur 77. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wetzlar für den Bereich "Dutenhofener See" gefasst. In gleicher Sitzung wurde auch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 08 "Dutenhofener See" beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 44 BauGB und wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 08.05.2023 bis einschließlich 16.06.2023 statt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das Planungsbüro Koch (Aßlar) in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung aufbereitet und in dem am 13.11.2024 gefassten Entwurfsbeschluss berücksichtigt.

Die anschließende Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 07.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025 durchgeführt.

Die im Rahmen der 2. Offenlage von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Ämter vorgetragenen Hinweise und abwägungsrelevante Anregungen haben in der Abwägung zu folgenden Änderungen und Anpassungen geführt:

Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen haben keine Änderung der Plankarte zur Folge gehabt. Dennoch wurde die Plankarte der 77. Änderung des FNP durch redaktionelle Änderungen der Grundlagenkarte auf den aktuellen Stand der neugefassten digitalen Plankarte des Flächennutzungsplans (Bekanntmachung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2023 zur Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes am 19.01.2024) gebracht. An der Flächennutzungsplanänderung selbst hat sich nichts geändert.

Da für die 77. Flächennutzungsplanänderung und die 1. Bebauungsplanänderung des

Bebauungsplans "Dutenhofener See" ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt wurde, werden an dieser Stelle die Änderung im Umweltbericht aufgeführt, die durch Stellungnahmen zur Änderung des Bebauungsplans notwendig wurden; Stellungnahmen mit explizitem Bezug zur Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht eingegangen:

Umweltbericht

- Ergänzung der Information zur Lage im HQextrem- Bereich
- Ergänzung von Informationen zu Starkregen und Fließpfaden
- Ergänzung von Informationen zur Stadtklimaanalyse
- Ergänzung von Informationen zur Klimafunktion
- Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Hinblick auf neu geplante Installation von Fledermauskästen

Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung wird die 77. Änderung des Flächennutzungsplans dem Regierungspräsidium Gießen zur Genehmigung vorgelegt.

Die 77. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Dutenhofener See" wird durch die Veröffentlichung der Genehmigung in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) gem. § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.